Evolución de los Fondos de Inversión Inmobiliaria en Colombia

Septiembre 2017

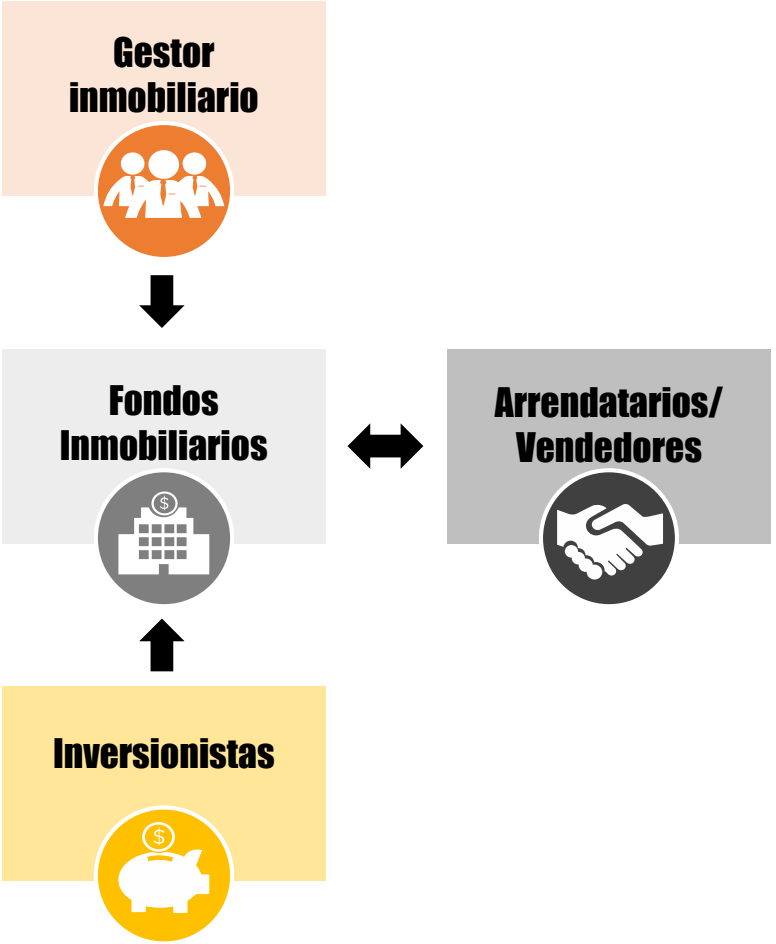
Jairo Alberto Corrales Castro
Gerente General PEI

ASOFIDUCIARIAS

PEI
10 años

Hace 10 años surgió en el mercado Colombiano una nueva alternativa de inversión a través de los fondos inmobiliarios

Estructura de un Fondo Inmobiliario



Características Fondos Inmobiliarios

- Diferentes estructuras de fondos inmobiliarios. El vehículo más utilizado es el Patrimonio Autónomo.
- Vehículos que invierten en diferentes activos ya sea en desarrollo o estabilizados.
- Inversiones alternativas de largo plazo. Su rentabilidad esta dada tanto por la generación de flujos como por la valorización de los activos
- Estructura que brinda liquidez al sector inmobiliario dinamizando el desarrollo del mismo

Principales Cifras

1.0%	26	CO$ 8.7 Billones
Del PIB en Colombia[1]	Fondos Inmobiliarios[2]	Valor Patrimonial[3]

1. Calculado como el valor patrimonial de los fondos inmobiliarios sobre el PIB total de 2016
2. Fuente: El Tiempo
3. Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia

PEI 10 años

La inversión en el mercado inmobiliario ha sido transformada por el desarrollo de vehículos de inversión inmobiliaria

Inversión Directa en Activos Inmobiliarios

- Requiere alto capital para la inversión y conocimiento del sector
- Inversión con poca liquidez debido a las barreras de salida de la inversión
- Inversión difícil de fraccionar
- Administración exigente que requiere tiempo y experticia
- Dificultad para diversificar el riesgo de la inversión
- Inversiones especulativas que le apuestan en alta proporción a la valorización del activo

Inversión a Través de un Vehículo de Inversión

- Inversión de fácil acceso para cualquier persona a través del mercado de valores Colombiano
- Inversión financiera con subyacente inmobiliario que cuenta con una alta liquidez en el mercado de valores
- Título valor respaldado por activos inmobiliarios
- Administrador experto con trayectoria y conocimiento profundo del mercado
- Portafolio de activos diversificado
- Flujos producto de la generación de rentas de un portafolio de activos estabilizados o en proceso de estabilización

PEI 10 años

Existen tres principales estructuras para los fondos inmobiliarios que a hoy suman un valor patrimonial de CO$ 8.7 Billones presentando un crecimiento promedio del 31.6% en los últimos 10 años

Tipos de Fondos Inmobiliarios en Colombia[1]

Titularización Inmobiliaria

Mecanismo mediante el cual el patrimonio autónomo adquiere activos inmobiliarios para emitir títulos en el mercado.

Monto mínimo de inversión: depende de lo que se estipule en el contrato de fiducia.

FICI

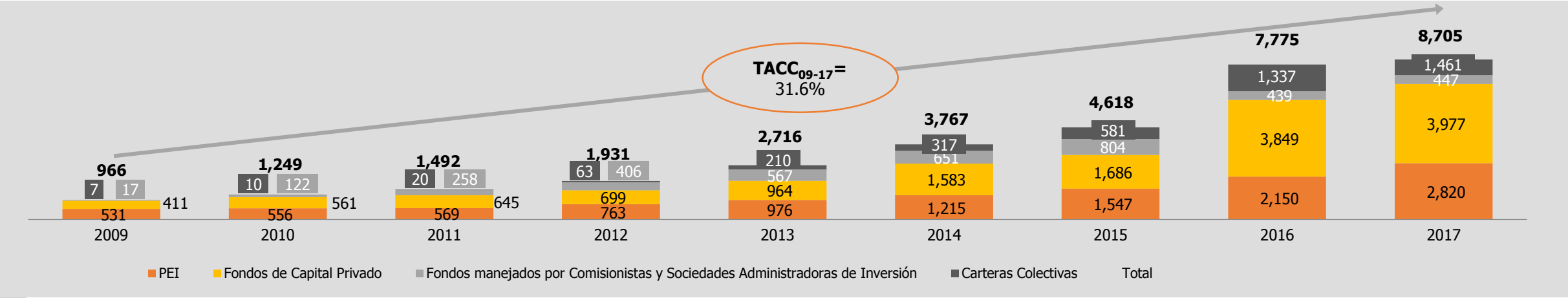
Fondo de inversión cerrado que invierte al menos el 75% de los activos del fondo en inmuebles, títulos hipotecarios, REIT's y proyectos inmobiliarios.

Monto mínimo de inversión: depende de lo establecido en el reglamento.

FCP Inmobiliario

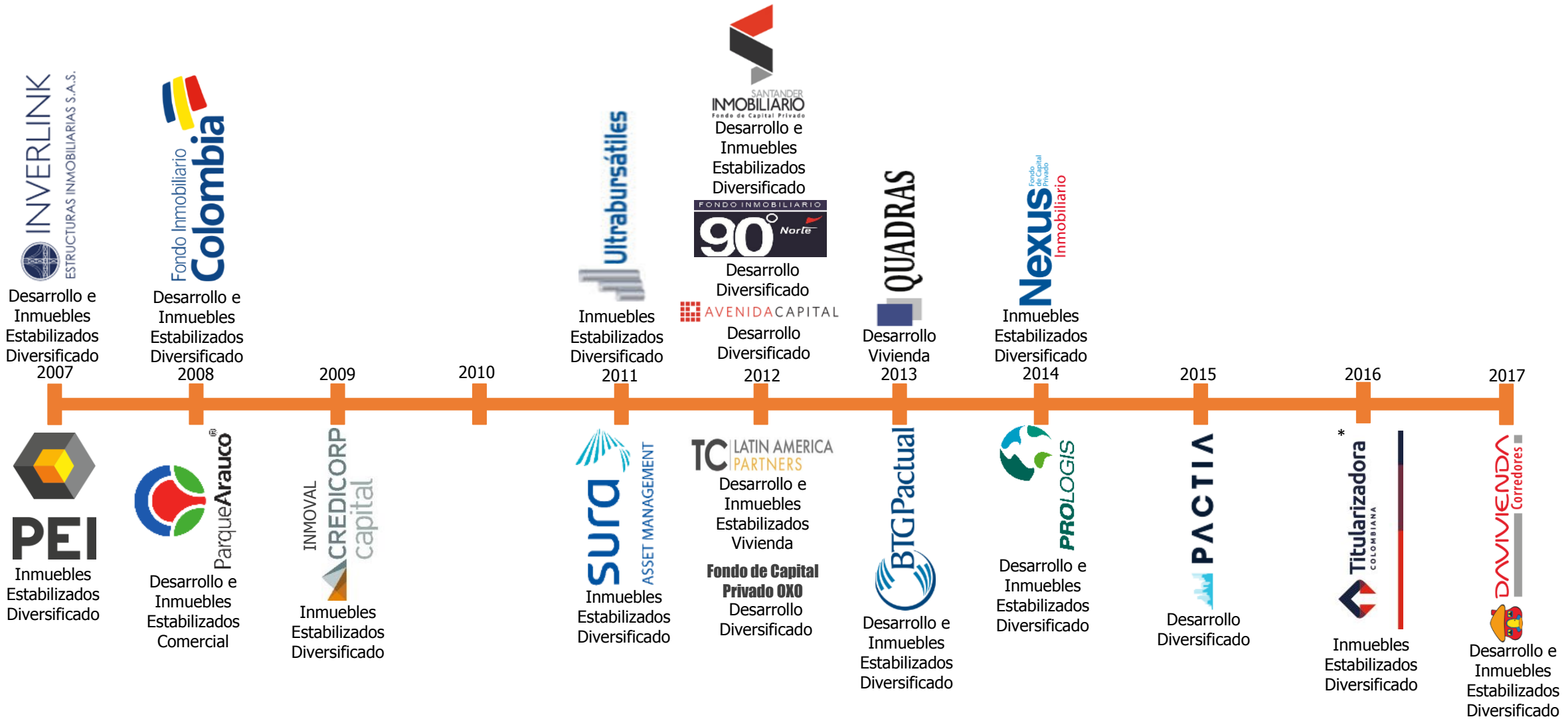
Son fondos de inversión colectiva cerrados que destinan al menos 2/3 de los aportes a la adquisición de activos diferentes a valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores - RNVE.
Monto mínimo de inversión: mayor a CO$ 430MM aproximadamente 600 SMMLV.

Evolución tamaño de mercado de fondos inmobiliarios y participación de mercado del PEI – Valor Patrimonial (CO$ KMM)[2]



1. Fuente: Brigard & Urrutia
2. Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia

Desde el 2007 han surgido en el mercado colombiano diversos fondos inmobiliarios enfocados en diferentes estrategias de inversión



Fuente: Bancoldex y Fiduciaria Corficolombiana
* Se refiere al momento en el que surge el fondo inmobiliario

PEI 10 años

En cada uno de estos fondos participan dos actores importantes como lo son los inversionistas y los arrendatarios de los inmuebles

Inversionistas de los Fondos Inmobiliarios

Plazo de la inversión

Compañías Administradoras de Fondos de Pensiones

Compañías Aseguradoras

Inversionistas institucionales con vocación de largo plazo

Sociedades Comisionistas de Bolsa, Universidades y Fondos de Empleados

Empresas del Sector Real y Oficinas de Familia

Inversionistas con objetivo de inversión a mediano plazo

Inversionistas Individuales

Inversionistas que esperan realizar inversiones a corto plazo otorgando alta liquidez al mercado

Arrendatarios Fondos Inmobiliarios

Los principales sectores de la economía participan como arrendatarios de estos fondos puesto que se convirtieron en los aliados estratégicos inmobiliarios de sus clientes.

Comercio

- Centros Comerciales
- Hipermercados
- Galerías

Educación

- Residencias universitarias
- Centros Educativos

Industrial

- CEDIS
- Parques logísticos
- Manufactura

Servicios Profesionales

- Oficinas
- Call Centers
- Locales

Financiero/ Tecnología

- Oficinas
- Locales comerciales

Otros

- Hoteles
- Vivienda
- Salud

PEI 10 años

Los fondos inmobiliarios impactan positivamente a sus arrendatarios transformando necesidades inmobiliarias en soluciones

Optimización de Recursos
El vendedor puede orientar los recursos provenientes de la venta del activo en su negocio principal aumentando el retorno de su inversión y liberando capital de trabajo.

Recomposición de la Estructura de Capital
El vendedor puede optimizar su estructura de capital disminuyendo el pasivo financiero a su conveniencia.

Disminución de los Costos Asociados a la Propiedad del Inmueble
Desde el momento de la compra, el PEI asume todos los costos asociados a la propiedad del inmueble como son prediales, seguros y reparaciones mayores.

Continuidad de Negocio y Autonomía
El actual propietario y futuro arrendatario puede seguir utilizando la sede con la misma autonomía con que lo hace hoy, por lo cual sus grupos de interés (clientes, afiliados y proveedores) ni siquiera perciben el cambio de titular del inmueble.

Aliado Inmobiliario
El PEI y Terranum Inversión se convierten en aliados inmobiliarios del vendedor y futuro arrendatario, atendiendo posibles expansiones, búsqueda de nuevas ubicaciones o cualquier otra necesidad inmobiliaria.

Economías de Escala
El vendedor se beneficia de los ahorros en gastos administrativos y de seguros gracias a las economías de escala generadas por el tamaño del portafolio que administra el PEI.

Respaldo
El amplio portafolio de arrendatarios del PEI es validador de las bondades del esquema de S&LB.

PEI 10 años

La profesionalización del mercado genera valor para el sector a través de mejoras significativas en sus principales indicadores

Comparativo Indicadores Básicos de Mercado y Fondos Inmobiliarios

	Fondos Inmobiliarios	Sector Inmobiliario
Vacancia	3.5%	12.0%
Término Contratos	> 7 años	1 – 3 años
CapRate	8.0%	5.4%
Rentabilidad	IPC + 8.0% - IPC + 9.0%	IPC + 6%

PEI 10 años

El desarrollo y profesionalización del mercado de fondos de inversión inmobiliaria ha generado valor para sus principales actores lo cual se puede evidenciar en la trayectoria del PEI

PORTAFOLIO

2007	Abril 2017
Activos Bajo Manejo CO$ KMM **268**	Activos Bajo Manejo CO$ Billones **4.37**
GLA (Miles de m²) **75**	GLA (Miles de m²) **+825**
Número de Activos **5**	Número de Activos **130**
Número de Ciudades/Municipios **2**	Número de Ciudades/Municipios **30**
Contratos bajo administración **7**	Contratos bajo administración **+867**
Duración Promedio Contratos **15.4 años**	Duración Promedio Contratos **7.7 años**
Ocupación del Portafolio **100%**	Ocupación del Portafolio **96%**

TEIS

2007	Abril 2017
Títulos en Circulación **21,521**	Títulos en Circulación **290,781**
Número de Inversionistas **24**	Número de Inversionistas **+2,509**
Valor Título CO$ MM **5.0**	Valor Título CO$ MM **9.7**
MarketCap CO$ KMM **108**	MarketCap CO$ Billones **2.82**
Monto Transado CO$ KMM **23**	Monto Transado CO$ KMM **819**
Número de Transacciones **20**	Número de Transacciones **2,449**
Cupo Aprobado del Programa CO$ KMM **500**	Cupo Aprobado del Programa CO$ Billones **5.0**

Hoy activos estratégicos de las principales compañías son propiedad de fondos inmobiliarios y es así como el PEI cuenta con un portafolio de activos con más de 825,000 m² de altas especificaciones y arrendatarios AAA

Comercial

idêo
Medellín 10,127 m²

CINEMARK
Medellín 5,819 m²

Jardín Plaza
Cali 17,304 m²

PLAZA CENTRAL
Bogotá 28,875 m²

Corporativo

ELEMENTO
Bogotá 21,073 m²

one plaza
Medellín 13,226 m²

ISAGEN
Medellín 14,916 m²

DIRECTV
Bogotá 10,191 m²

Industrial

SIEMENS
Tenjo 64, 685m²

LG
Cali 28,857 m²

AB InBev
Cali 8,393 m²

nutresa
Varios 24,591

Otros

CESDE
Medellín 15,823 m²

City U
Bogotá 15,823 m²

PEI 10 años

Los fondos inmobiliarios mantienen un portafolio diversificado de activos para mitigar riesgos asociados al negocio y es por esta razón que el PEI ha construido un portafolio altamente diversificado

Corporativo

31 Activos

CO $1.47 Billones Valor Comercial

CO $166 KMM Ingresos

221,383 m² Área Arrendable

47% Participación Portafolio

Industrial

23 Activos

CO $891 KMM Valor Comercial

CO $63 KMM Ingresos

360,671 m² Área Arrendable

18% Participación Portafolio

Comercial

70 Activos

CO $1.42 Billones Valor Comercial

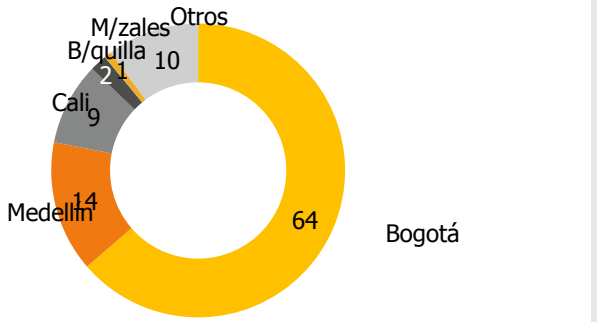
CO $128 KMM Ingresos

176,043 m² Área Arrendable

36% Participación Portafolio

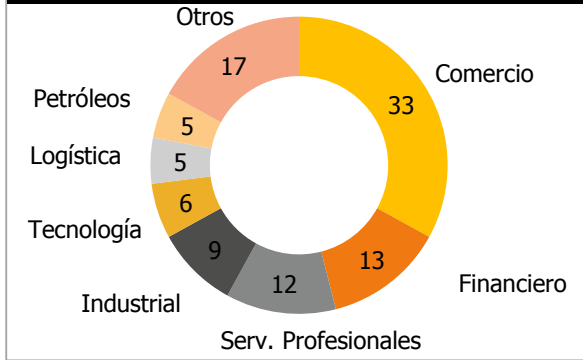
Diversificación

Participación por Ciudad (%)



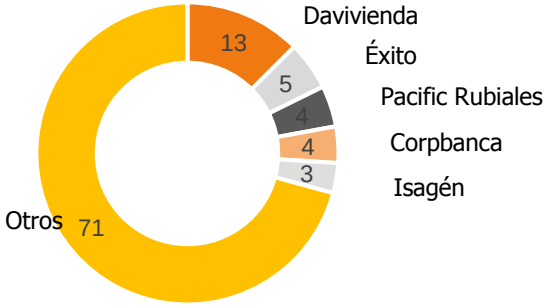
26 Ciudades y Municipios

Participación por Sector Económico (%)



+20 Sectores Económicos

Participación por Arrendatarios (%)

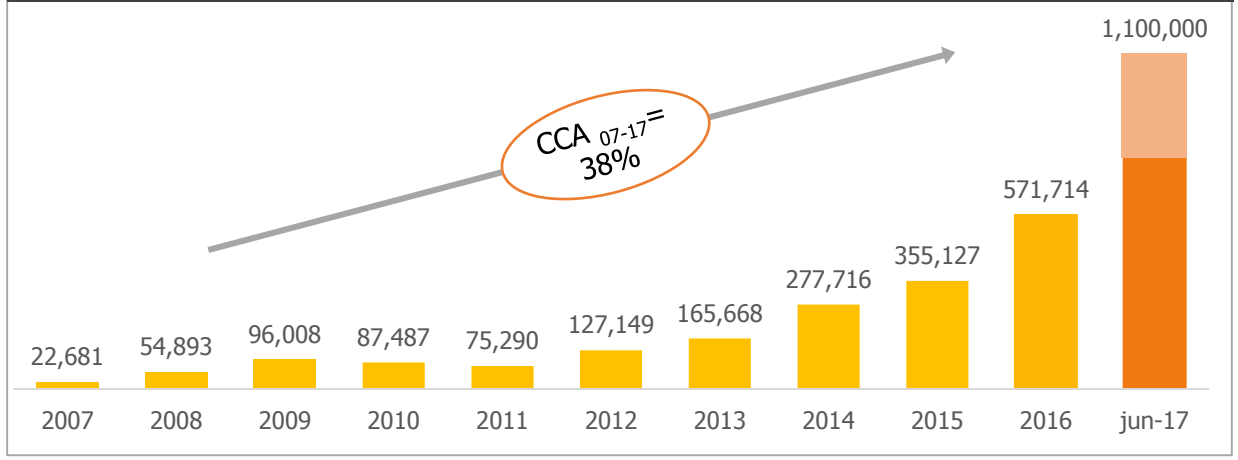


699 Arrendatarios

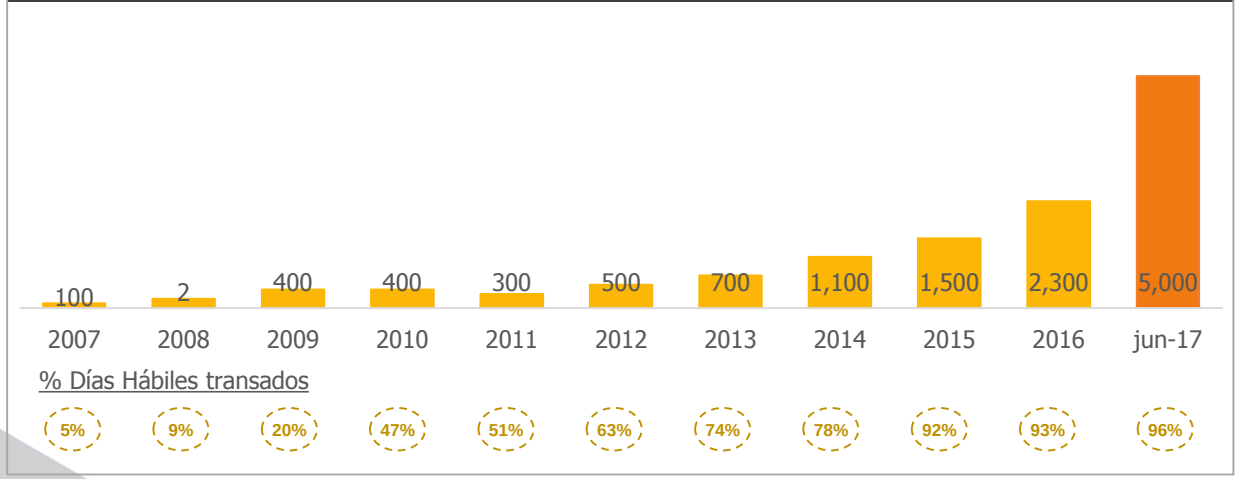
PEI 10 años

Se ha cambiado un esquema de negocio tradicional para transformar inversiones difícilmente realizables en inversiones con alta liquidez, hoy en día el título del PEI es el **quinto** título más transado del mercado público de valores con un valor promedio diario transado de CO $5,000MM

Transacciones del Título Realizadas en el Mercado Secundario[1] (CO $MM)



Número de Transacciones y Días Transados vs Días Hábiles



Liquidez del Título

Segundo Mercado → **Mercado Principal** → **Ronda Acciones**

Mercado de Renta Fija

- Únicamente participan inversionistas calificados
- Baja liquidez
- No estaba abierto a inversionistas individuales

Mercado de Renta Fija

- Ampliación de la base de inversionistas incluyendo a las personas naturales. Los inversionistas han aumentado en un promedio del 62%.
- El monto transado anualmente ha crecido a una tasa del 38%.
- Se realizan transacciones el 96% de los días hábiles.
- Actualmente es el 5to título con mayor bursatilidad en el mercado

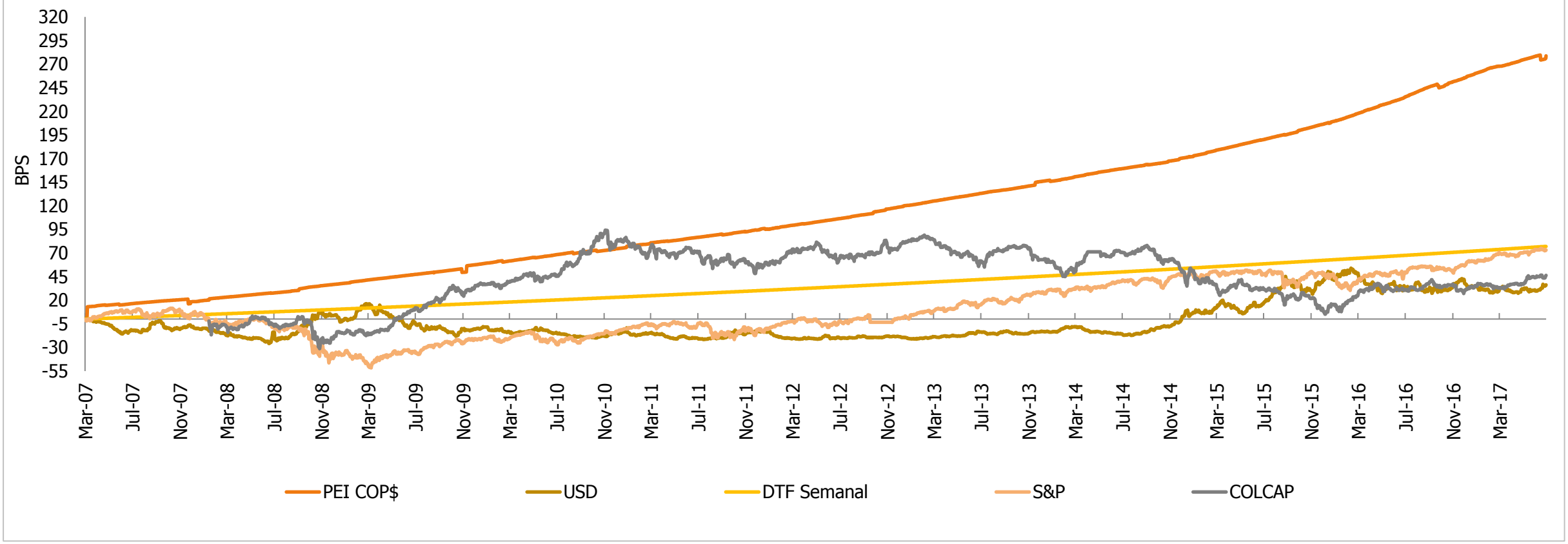
Mercado de Renta Variable

- Mayor liquidez de la inversión
- Menor monto de inversión
- Acceso a más inversionistas en el mercado
- Posibilidad de hacer parte del COLCAP.

PEI 10 años

Estos vehículos de inversión se han fortalecido como una alternativa atractiva para los inversionistas del portafolio presentando rentabilidades estables y por encima del mercado

Rentabilidad del PEI Vs. Renta Fija Local, USD, DTF, S&P y COLCAP



El mercado de los fondos inmobiliarios continúa en desarrollo siendo clave fortalecer sus bases del éxito

Factores Críticos de Éxito

- Administrador experto, con experiencia no solo en el sector financiero si no también en el inmobiliario
- Altos estándares de gobierno corporativo
- Niveles atractivos de rentabilidad por encima de otras alternativas de inversión en el mercado
- Bajos niveles de volatilidad los cuales representan menor riesgo para el inversionista
- Alta liquidez y una base amplia de inversionistas
- Portafolio de activos difícilmente replicable que se caracteriza por su alta diversificación, ofreciéndole alternativas a sus usuarios finales

¿Qué podemos esperar en el futuro?

	Atraer inversión extranjera
	Especialización de vehículos
	Participación en proyectos del sector oficial, no solo en activos corporativos si no también en activos como colegios, hospitales, entre otros.

PEI 10 años

Gracias

www.pei.com.co

Gerenciado por:

TERRANVM INVERSIÓN